

Exposé

Landwirtschaftlicher Betrieb in Maxsain

Landhaus / Generationenhaus



Objekt-Nr. **OM-343301**

Landwirtschaftlicher Betrieb

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Urd Rupp
Telefon: 0179 5221143
Mobil: 0179 5249422

56244 Maxsain
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900
Energieträger	Öl
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	31.12.2026
Zustand	gepflegt
Gesamtfläche	250,00 m ²

Scheunen-/ Hallenfläche	600,00 m ²
Frei-/Hoffläche	450,00 m ²
Garagen	6
Carports	1
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Landhaus mit Nebengebäuden, die vielseitig nutzbar sind, wie vorhanden und noch ebenso ausbaufähig nach ihren Wünschen. Das Haupthaus wurde 2002 komplett saniert und erhielt einen neuen Dachstuhl mit teurer PREFA Bedachung. Im unteren Bereich des Hauses befindet sich eine Feuerstätte für den im Wohnbereich befindlichen Kachelofen. Mit diesem Ofen wurde ausschließlich geheizt. Er wurde 2024 erneuert und durch den Bezirksschornsteinfeger abgenommen. Ebenso einen hochwertigen Innenausbau. 1997 wurde eine neue Ölzentralheizung eingebaut. Ausbaureserve für weiteren Wohnraum ist ausreichend vorhanden. Die Nebengebäude sind etwas älter aber vielseitig nutzbar. Zum Beispiel befindet sich in einer Garage eine Grube mit Beleuchtung für eigene Fahrzeugreparaturen. Drei Garagen haben 2,7 x 2,7 mtr. große elektrische Garagentore. Eine durchfahrt in den Innenhof ist möglich. In dem Bereich wurde ein Gäste WC mit Urinal errichtet und zwei Waschgelegenheiten mit Warmwasser. Weiterhin befindet sich im Innenhof eine Große überdachte Terasse mit angrenzender Küche. Der Pool sowie Teile des Innenhofs sind erst 2024 überdacht worden. Platz für Hunde ist ebenfalls gegeben. Das Hundehaus hat teils Fußbodenheizung und einen direkten Zugang zum eingezäunten Garten. In einem der Nebengebäude wurde eine Wohlfühloase erschaffen mit einer großen Sauna (ca. 8 Personen) Wasserführende Fußbodenheizung, Dusche, WC, Himalaya Salzwand, Ruheliegen mit Massagefunktion. Im Innenhof befindet sich der überdachte Pool. 2023 wurde eine Photovoltaikanlage mit 12 KW auf dem Scheunendach installiert. Erdgeschoss : großes Wohn-Esszimmer, offene Küche, incl. Kaminofen. Schlafzimmer mit WC und Waschbecken. Weiterhin ein Badezimmer mit WC, Waschbecken , Dusche und Solarium. Obergeschoss: Großes Wohn-Esszimmer mit Galerie und Kachelofen. Weiterhin eine Einbauküche mit Gemütlicher Sitzgelegenheit und großem Gasherd. Die Küche wurde 2016 neu errichtet und hat eine elektrische Fußbodenheizung. Weiterhin zwei Schlafzimmer, in einem befindet sich ein Großer Einbauschränk. In der Etage befindet sich ein weiteres Bad mit zwei Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne. Galerie : Zwei Zimmer, welche auch zu einem Umfunktioniert werden können. Eins der Zimmer hat eine große Bodentiefe Fensterfront mit Weitblick. In einem der Zimmer ist ein großes Hochbett. Im gesamten oberen Wohnbereich ist Echtholz Stäbchenpaket. Die umfangreiche großzügige Wohn und Nutzfläche lässt keine Wünsche offen.

Ausstattung

Es besteht die Möglichkeit bis zu 6,5 ha Land dazu zu kaufen, mit Bachlauf, Aufbauten und weitere 2,5 ha zupachtbar. Alle Flächen sind hochwertig und Langlebig Eingezaunt. Teils auch Ideal für Kleintiere, da Wildgatterzaun, davor nochmals E-Zaun. Ebenfalls stehen sämtliche für die Weidewirtschaftung notwendige Maschinen und Geräte zum Verkauf bereit.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es bestehen hier viele Möglichkeiten der Nutzung, z.B. Wanderreitstation (da größere Campingplätze in unmittelbarer Nähe) Aufzucht von Fohlen, Hengst und Stutenhaltung, Tragende Stuten aufnehmen. Wir werden hier keinen Besichtigungstourismus Starten deshalb bitten wir nur ernsthafte Interessenten um Rückmeldung. Vielen Dank.

Lage

Die Entfernung nach Selters (Westerwald) beträgt ca. 5 km. Bis nach Dierdorf zur A3 sind es gerade mal 12 km. Hachenburg liegt 15 km von uns entfernt und Altenkirchen ca. 20 km. Die Westerwälder Seenplatte beginnt praktisch vor der Haustüre und liegt ca 1 km weit entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	224,20 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	176,20 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Südwest Ansicht

Exposé - Galerie



Nordost Ansicht



Wohnbereich



Küche Obergschoß

Exposé - Galerie



Küche OG mit sep. Eingang



Saunabereich

Exposé - Galerie



Sauna

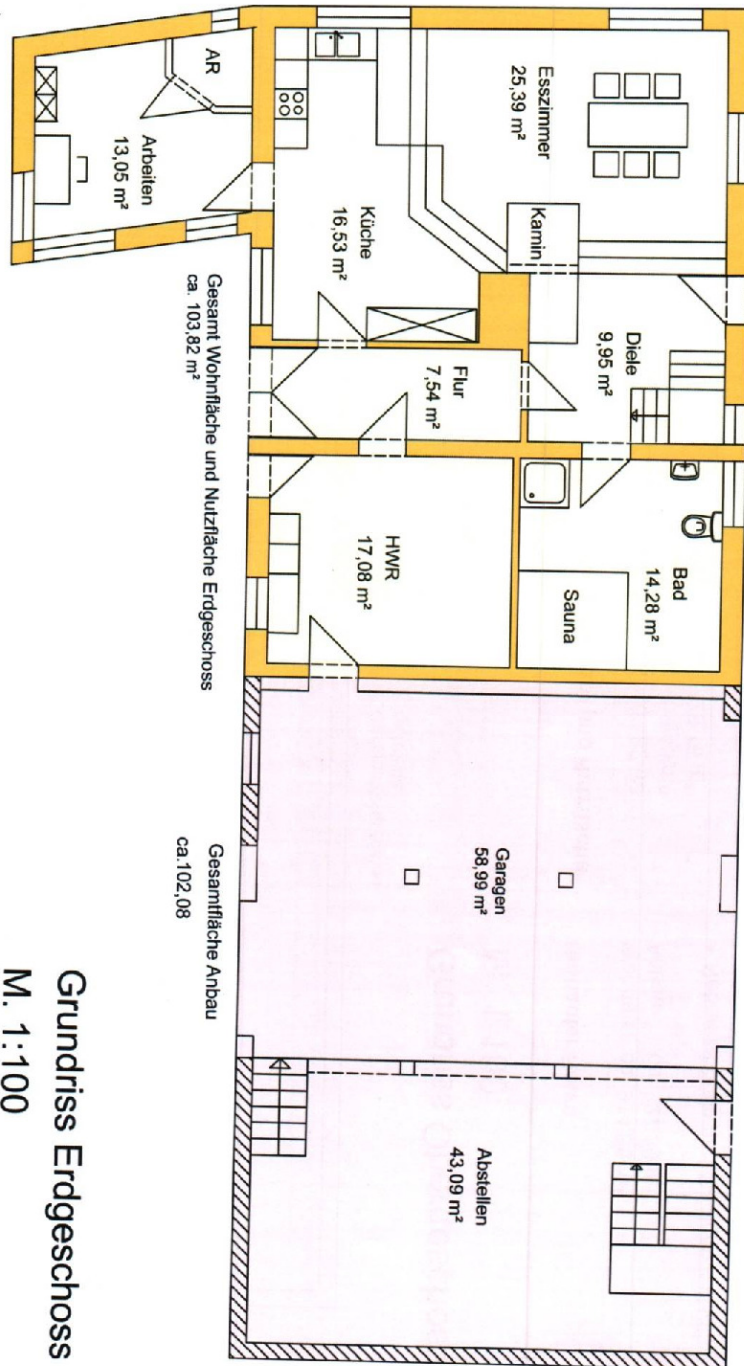


Esszimmer (Foto aus der Küche)



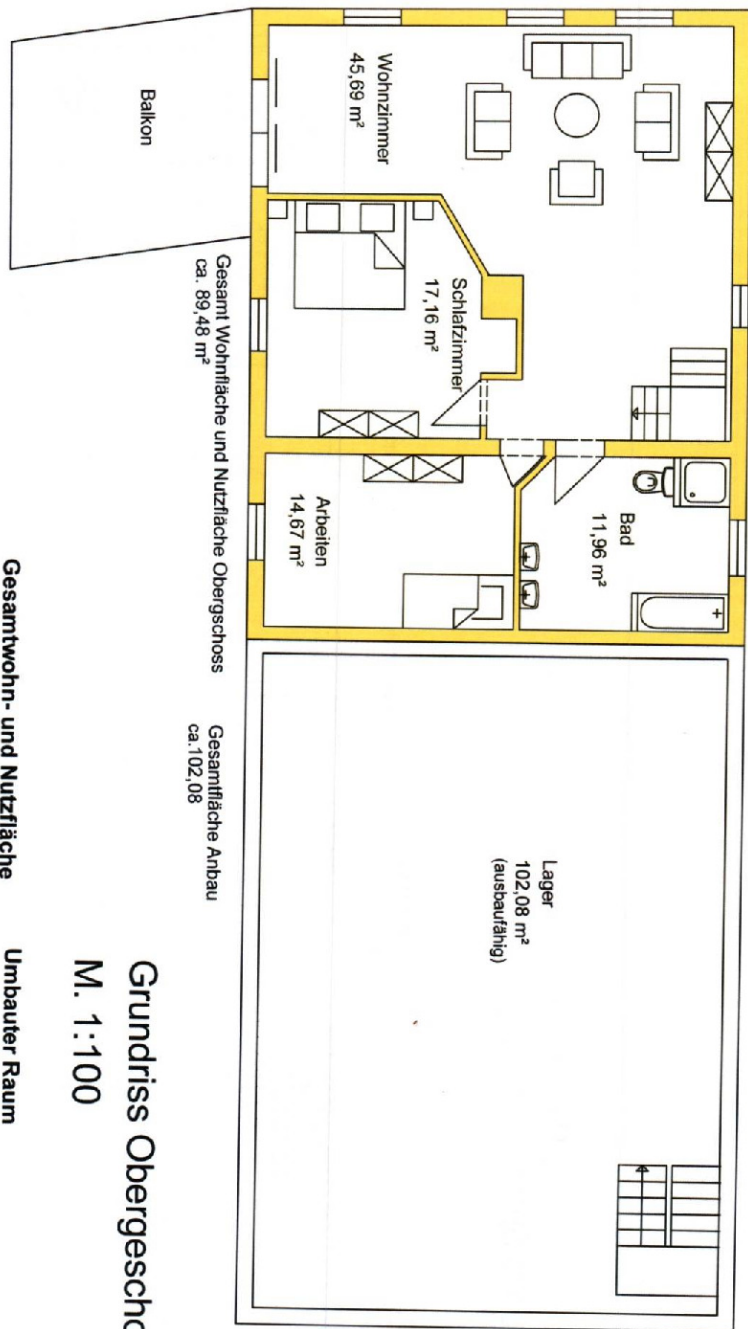
Haus und Hof von oben

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss
M. 1:100

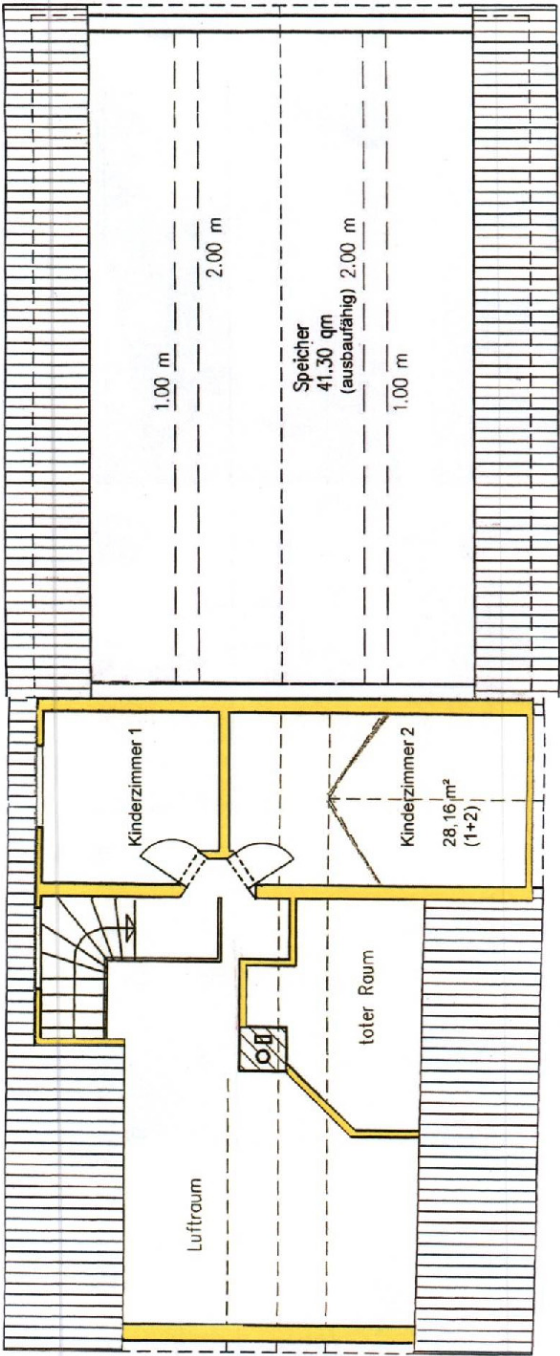
Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss M. 1:100

Gesamtwohn- und Nutzfläche		Umbauter Raum	
EG	ca. 103,82 m ²	Wohnen	ca. 914,65 m ²
OG	ca. 89,48 m ²	Anbau	ca. 927,86 m ²
DG	ca. 28,16 m ²	+ Nebengebäude und Garagen im Hof (ohne Berechnung)	
Gesamt ca. 221,46 m ²			

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. Obergeschoss
M. 1:100

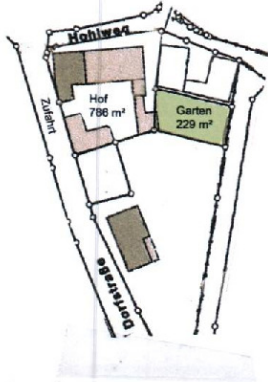


Speicher Ausbaufähig

Exposé - Grundrisse

Impressionen

Lageplan



Erdgeschoss



Treppenaufgang



Eingang



Küche



Wohnen - Essen



Exposé - Grundrisse

